

长沙市住房和城乡建设局文件

长住建发〔2025〕13号

长沙市住房和城乡建设局 关于开展住宅小区公共收益信息 公开活动的通知

湘江新区开发建设局、各区县(市)住建局(住保中心)、各业主委员会、各物业服务企业:

为规范物业公共收益的归集、使用和管理,切实保障居民对共有资金的知情权、使用权、收益权,促进物业管理区域长治久安。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等法律法规规定,现就开展住宅小区公共收益信息公开活动通知如下:

一、总体要求

坚守人民至上根本立场,积极回应当前群众关心的物业公共

收益信息不透明问题，通过采用丰富多元、规范高效的形式和载体，开展住宅小区公共收益信息公开活动，实现依法应当公示公开的公共收益信息“应亮尽亮”，使物业管理相关主体充分了解掌握公共收益收支情况，对公共收益的监督实现有序、有形、有效，不断增强业主的获得感、幸福感、安全感。

二、具体要求

（一）公开主体

物业公共收益按照“谁管理谁负责”的原则进行公开：

1. 已依法成立业主大会、选举业主委员会的，由业主委员会负责公共收益信息公开。

2. 尚未成立业主大会的或到期未进行换届的，由受托经营的物业服务企业或其他主体负责公共收益信息公开。

（二）公开事项

物业公共收益，主要是指利用住宅小区共用部位、共用设施设备（以下简称共有部分）生产、经营、租赁等获取的收入，扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后所得收益。物业公共收益信息公开事项一般包括：

1. 物业共有部分经营收入：

（1）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的公共停车场收入；

（2）利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、楼顶、道

闸，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置广告所得的广告经营收入；

(3) 利用业主共有的物业服务用房、架空层等公建配套用房或场地进行租赁或者引进自助售卖机、快递柜等所得的公建配套用房或场地经营收入；

(4) 利用业主楼顶等共有部分进行租赁所得的基站管理费收入；

(5) 利用业主共有的公共游泳池所得的经营收入；

(6) 其他利用共用设施设备及共用部位经营收入；

(7) 相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金、旧设施设备残值等收入；

(8) 物业公共收益利息收入。

2. 物业共有部分经营成本支出：

(1) 经营人员人工成本支出；

(2) 材料成本支出；

(3) 水电能耗成本支出；

(4) 税金及附加；

(5) 其他成本支出。

3. 公共收益依约或经业主同意支出：

(1) 共有部分的维修、更新、改造及日常养护支出；

(2) 未直接抄表到户的住宅小区的供电系统和供水系统运

行维护(包括电费、损耗、日常维护维修等)支出;

(3) 业主大会、业主委员会工作经费或开展业主活动支出;

(4) 补充物业专项维修资金;

(5) 依约分配给物业服务企业所有部分;

(6) 财务审计费用;

(7) 经业主大会同意的其他支出。

(三) 公开方式

物业公共收益信息应当线下线上同步公开。线上公开应当与线下保持内容一致、时限一致。

1. 线下公开渠道主要包括在物业区域主出入口、物业客户服务中心、各单元楼栋大厅设置公示公告栏。

2. 线上公开渠道主要包括通过物业服务APP、微信公众号、业主微信群、楼栋管家微信朋友圈等方式开展信息公开。

(四) 公开时限

1. 住宅小区物业公共收益原则上应于每年的三月底前公布上一年度的信息，公示期不少于三十日。

2. 新竣工交付的住宅小区自业主入住后的第二个年度启动物业公共收益公示。

(五) 其他要求

1. 信息公开主体应建立完善信息公开内部审核程序，确保公开信息的严谨性和准确性。

2. 信息公开主体应当建立完善信息公开工作档案,对公开信息的审核,公开的内容、载体、时限等应当通过书面文件、现场照片、工作台账等形式存档备查。

3. 信息公开主体要建立完善公开信息质疑沟通答疑机制,积极主动回应业主对公开信息的质疑质询,充分做好沟通解释工作,对发现的不准确信息要及时更正和重新公布。

三、保障措施

(一) 高度重视, 加快推进。在全市开展住宅小区公共收益信息公开活动是落实上级部门要求重点整治侵占业主公共收益、推动物业管理高质量发展的重要举措,各区县(市)物业行业主管部门要提高站位,加快开展住宅小区公共收益信息公开活动的动员部署,组织辖区内业主委员会、物业服务企业负责人及物业项目负责人积极开展公共收益信息公开活动。

(二) 加强监督, 明确奖惩。各区县(市)物业行业主管部门要对辖区内各物业项目落实活动要求情况不定期开展督查,对活动开展较好的物业服务企业、物业项目业主委员会等有关主体,予以通报表扬。对于未按要求公开信息的物业服务企业,由各区县(市)物业行业主管部门责令限期改正,逾期仍未公示相关信息的,对违规行为予以曝光;对于未按要求公开信息的业主委员会,由物业项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)督促落实,拒不公示的,按有关规定予以处理;业主发现本住宅小区违反公示规

定的行为，可以向物业行业主管部门投诉、举报。

（三）加强宣传，积极引导。做好舆论正面引导，充分利用公共媒体，对公共收益管理成效显著的小区进行宣传，发挥示范引领作用，营造“比学赶超、争先进位”的氛围，带动全市物业服务水平整体提升。

附件：公共收益收支情况表模板

长沙市住房和城乡建设局

2025年3月19日



（此件主动公开）

附件

202__年度公共收益收支情况表

街道（乡镇）：

社区（村）：

物业项目名称：

_____全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等相关法律法规规定及本项目《物业服务合同》《管理规约》等相关约定，现将本项目的公共收益收支情况公示如下：

项目	序列	金额（元）	周期
1.业主共有部分经营收入	1		
1.1 公共停车场地收入	2		
1.1.1 车位月租收入	3		
1.1.2 车位临停收入	4		
1.2 广告经营收入	5		
1.2.1 电梯轿厢广告位收入	6		
1.2.2 户外广告位收入	7		
1.2.3 其他共有部位广告位收入	8		
1.3 公建配套用房或场地经营收入	9		
1.4 基站管理费收入	10		
1.5 公共游泳池经营收入	11		
1.6 其他利用共用设施及共用部位经营收入	12		
1.7 违约金、赔偿金、旧设施设备残值等收入	13		
1.8 物业公共收益利息收入	14		
2.物业共有部分经营成本支出	15		
2.1 经营人员人工成本支出	16		

2.2 材料成本支出	17		
2.3 水电能耗成本支出	18		
2.4 税金及附加	19		
2.5 其他成本支出	20		
3.经营收益（经营收入扣除经营成本后）	21		
4.经营收益依约或经业主同意的支出	22		
4.1 共用设施设备的维修、更新、改造及日常养护支出	23		
4.1.1 消防设备支出	24		
4.1.2 电梯设备支出	25		
4.1.3 监控设备支出	26		
4.1.4 其他共用设施设备支出	27		
4.2 共用部位维修、更新、改造及日常养护支出	28		
4.2.1 共用外墙面支出	29		
4.2.2 共用屋顶支出	30		
4.2.3 其他共用部位支出	31		
4.3 未直接抄表到户的住宅小区的供电系统和供水系统运行维护(包括电费、损耗、日常维护维修等)支出	32		
4.4 业主大会、业主委员会工作经费或开展业主活动支出	33		
4.5 补充物业专项维修资金	34		
4.6 依约分配给物业服务企业所有部分	35		
4.7 财务审计费用	36		
4.8 经业主大会同意的其他支出	37		
5.本期经营收益结余（属业主共有）	38		

6.累计经营收益结余（属业主共有）	39		
-------------------	----	--	--

业主委员会负责人（签字）：

物业服务项目负责人（签字）：

业主委员会（盖章）

物业服务企业（盖章）

模板使用说明：

1. 经营收益（经营收入扣除经营成本后）序列 21=1-15；本期经营收益结余（属业主共有）序列 38=21-22
2. 本模板未罗列穷尽的其他依法属于业主共有部分的收入及支出项应当在本表中合适位置增加栏目予以公开。
3. 本模板及其列举项目、填写范例供参考使用，物业服务企业可结合实际作相应调整。
4. 公开的文本应保持清晰醒目、便于阅览。

